ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 964-35/21

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Podíl ¼ na nemovitosti - pozemek p.č. 21, jehož součástí je stavba rodinného domu čp. 23 a pozemek p.č. 126/2 zahrada, k.ú. Chalupy, obec Všeruby, okres Domažlice, podíl 1/1 na nemovitosti - zemědělský pozemek p.č. 2718, k.ú. Frymburk, obec Frymburk, okres Český Krumlov

Znalec: Ing. Vladislava Klikošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9
IČO: 71454144

Zadavatel: Administrace insolvencí CITY TOWER v.o.s.
Hvězdova 1716/2b
140 00 Praha 4

Číslo jednací: KSPL 52 INS 7352/2021

Počet stran: 38 **Počet vyhotovení:** 3 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 23. 6. 2021 **Vyhotoveno:** V Praze 17. 7. 2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

není

1.2. Účel znaleckého posudku

řízení sp. zn. KSPL 52 INS 7352/2021

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

žádné

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23. 6. 2021 za přítomnosti spoluvlastníka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Sběr podkladů z Katastru nemovitostí, dokumentů k nemovitosti, snímků pozemkové mapy, informace z prohlídky, informace o trhu s nemovitostmi, o statistických údajích skutečných realizovaných cen a údaje dané platnou oceňovací vyhláškou MF.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice ze dne 17.5.2021, pro k.ú. Chalupy, LV - 7
- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov ze dne 17.5.2021, pro k.ú. Frymburk, LV - 2582
- kopie katastrální mapy k.ú. Chalupy, oblast oceňované nemovitosti
- kopie katastrální mapy k.ú. Frymburk, oblast oceňované nemovitosti
- prohlídka nemovitosti a fotodokumentace pořízená na místě
- skutečnosti zjištěné na místě
- analýza trhu nemovitostí v daném místě a čase

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Stanovení obvyklé ceny, definice, postup

Def.: Zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 303/2013 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

Jiným způsobem oceňování je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

Oceňování **sjednanou cenou**, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i **cena zjištěná.**

Určení obvyklé ceny

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Pro porovnání s předmětem ocenění se použijí nejméně 3 obdobné předměty, a to na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění, přičemž se určí základní jednotka pro porovnání.

Určení tržní hodnoty

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Určení zjištěné ceny

Jde o cenu zjištěnou podle platného oceňovacího předpisu MF v době ocenění.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalkyně pro ocenění vycházela z předaných podkladů, z údajů Katastru nemovitostí, snímku pozemkové mapy, vlastní prohlídky, informace o prodejích obdobných nemovitostí, nabídek trhu a statistických údajů o skutečných realizovaných cenách.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zpracovatel určil uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností znalce se zpracováním obdobných ocenění.
V konkrétním případu se jedná o podíl na nemovitosti rodinného domu a celek pozemku. Tento druh nemovitostí se standardně obchoduje. V případě podílů na majetku je použit korekční koeficient spolupodílového vlastnictví. Hodnota majetku bude zjištěna porovnáním, a to zjištěnými prodeji na KN a nabídkou trhu, a dále cenou dle platného oceňovacího předpisu.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Chalupy RD čp. 23, LV 7

kraj Plzeňský, okres Domažlice, obec Všeruby, k.ú. Chalupy
adresa nemovité věci: Chalupy, 345 07 Chalupy

Frymburk - pozemek p.č. 2718, LV 2582

kraj Jihočeský, okres Český Krumlov, obec Frymburk, k.ú. Frymburk
adresa nemovité věci: Frymburk, 382 79 Frymburk

Vlastnické a evidenční údaje

katastrální území 650439, LV č. 7

Bc. Marek Kouřil, Nerudova 166, 344 01 Domažlice, LV: 7, podíl: 3 / 4
Zdeněk Stránský, Náměstí 122, 340 22 Nýrsko, LV: 7, podíl: 1 / 4

katastrální území 635260, LV č. 2582
Zdeňka Stránská, Náměstí 122, 340 22 Nýrsko, LV: 2582, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

K provedení ocenění nemovitosti předložil objednatel posudku doklady o vlastnictví. Další informace byly zjištěny prohlídkou na místě.

k.ú. Chalupy, čp. 23
Prohlídka interiéru nemovitosti byla umožněna částečně. Nemovitost je ve spolupodílovém vlastnictví. Většinový spoluvlastník nemovitost pronajímá. Nemovitost je však částečně zanesena nepotřebným a odpadovým materiálem a není přístupná. Zaměřena byla pouze přístupná část.
Jde o rodinný dům s pozemkem zastavěné plochy a zahrady zapsaný na LV 7. Pan Stránský Zdeněk, který je spoluvlastníkem nemovitosti, s podílem 1/4, je insolvenčním dlužníkem. Nemovitost uvedenou na LV 7 získal na základě Usnesení soudu o dědictví, Okresní soud v Domažlicích 10 D-445/2011 - 24 ze dne 14. 12. 2011, právní moc ke dni 14. 12. 2011, Z-11139/2011-401 a Rozhodnutím Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv, čj. SPU-532876/2018 ze dne 5. 4. 2019, právní moc ke dni 23. 4. 2019. Nemovitost se nachází v původním, neudržovaném stavu.

k.ú. Frymburk
Jedná se o zemědělský pozemek trvalého travního porostu p.č.2718, přístupný po nezpevněné cestě p.č. 2639 ve vlastnictví SPÚ ČR.
Paní Stránská Zdeňka, která je vlastníkem nemovitosti, je insolvenčním dlužníkem. Nemovitost uvedenou na LV 2582 získala na základě Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv. V listině Výpisu z katastru nemovitostí chybí číslo jednací, pod kterým bylo Rozhodnutí vydáno (viz příloha posudku), čj. SPU- /202 ze dne 13. 8. 2020, právní moc ke dni 12. 11. 2020, Z-2937/2020-302.

Místopis

Chalupy, obec Všeruby
Chalupy jsou malá vesnice, část městyse Všeruby v okrese Domažlice, v Plzeňském kraji. Nachází se asi 4 km na východ od Všerub a je zde evidováno 12 adres. Katastrální území má rozlohu 2,62 km2.

Frymburk
Frymburk je městys v Jihočeském kraji v okrese Český Krumlov, ležící na poloostrově na severním břehu vodní nádrže Lipno. Katastrální území obce má rozlohu 54,07 km2. Žije zde přibližně 1 300 obyvatel. Frymburk náleží do správního obvodu obce s pověřeným obecním úřadem Horní Planá.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty		☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☐ jiné

Okolí: ☐ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna ☐ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☐ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☐ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:
Přístup k pozemku ☐ zpevněná komunikace ☒ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

651 Městys Všeruby - trvalý travní porost
589/1 Státní pozemkový úřad - trvalý travní porost

Celkový popis nemovité věci

k.ú. Chalupy

Rodinný dům čp. **23** je situován v oddělené části obce Všeruby, v části Chalupy. Nejbližší sídelní oblast, kde je zajištěna veřejná doprava, je další část obce Všeruby, Hyršov, vzdálený cca 1,3 km. V obci je zajištěna základní vybavenost, jsou zde zavedeny veškeré veřejné inženýrské sítě. V katastrálním území Chalupy je pak zavedena elektřina a voda.
Okolí nemovitosti je tvořeno obdobnými původními chalupami, venkovskými staveními, je zde i zemědělská stavby živočišné výroby.
Posuzovaná nemovitost je zděná přízemní původní stavba, o celkové zastavěné ploše 175 m^2. Půdorys domu je pravidelný obdélník, zastřešení sedlové s krytinou eternitových šablon. Dispozičně jde o dům 2+1 s příslušenstvím. V době prohlídky byla mimo vstupní chodby, (téměř zanesena materiálem), přístupna kuchyně spojená s obývacím pokojem, chodba před samostatným WC a koupelnou. Obě místnosti (koupelna a WC) jsou bez dveří. V koupelně je vana a umývadlo, je zde keramický obklad, WC je se zadní nádržkou na vodu. Obklad i zařizovací předměty jsou měněny. V kuchyni je elektrický sporák, keramický obklad za linkou. Další obytná místnost a kotelna nebyla přístupná. Vytápění je na tuhá paliva. Na podlaze je v celém domě položena novější keramická dlažba, na WC je betonová podlaha, dveře jsou původní dřevěné do tesařských zárubní, okna zdvojená. Výměry přístupných místností jsou následující: obývací pokoj 20,9 m^2, kuchyně 13,3 m^2, chodba 7,9 m^2, WC 1,2 m^2 a koupelna 3,6 m^2. Celková užitná plocha je stanovena ze zastavěné plochy (z důvodu zanesení domu a znepřístupnění jeho části).
Na domě nebyly prováděny zásadní modernizační a rekonstrukční práce. Dům je neudržovaný, zanesený, určený k rekonstrukci. Stáří je odhadováno minimálně na sto roků.

Pozemek se stává ze zastavěné plochy a nádvoří p.č. 21 o ploše 628 m2 a zahrady p.č. 126/2 o ploše 1010 m2, která je zarostlá. Na pozemku nádvoří je situována stavba původní kolny o ploše cca 40 m^2. Kolna je zděná s dřevěnými štíty, taškovou krytinou, dřevěnými vraty a dveřmi. Kolna nebyla zpřístupněna. Spoluvlastník 1/4 nemovitosti nemá do domu přístup.

Příjezd k nemovitosti je z obecní zpevněné komunikace, dále přes veřejné nezpevněné pozemky Městyse Všeruby a Státního pozemkového úřadu.

k.ú. Frymburk

Zemědělský pozemek p.č. 2718 o ploše 4249 m2, druh pozemku trvalý travní porost, je

situován mezi obdobné zemědělské pozemky, vzdálené cca 1 km od první zástavby, osady Svatonina Lhota. Pozemek je přístupný přes veřejný pozemek p.č. 2639 - ostatní komunikace, nezpevněná komunikace.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

Chalupy čp. 23, LV 7

1. Rodinný dům čp. 23
2. Stodola
3. k.ú. Chalupy

pozemek p.č. 2718, LV 2582

1. Pozemek k.ú. Frymburk

Obsah tržního ocenění majetku

Chalupy čp. 23, LV 7

1. Hodnota pozemků
1.1. Pozemky
2. Porovnávací hodnota
2.1. Chalupy čp. 23

pozemek p.č. 2718, LV 2582

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění prováděné podle cenového předpisu

1.Chalupy čp. 23, LV 7

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům čp. 23
Adresa předmětu ocenění:	Chalupy 345 07 Chalupy
Kraj:	Plzeňský
Okres:	Domažlice
Obec:	Všeruby
Katastrální území:	Chalupy
Počet obyvatel:	819

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 526,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65

O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Bez dopravní obslužnosti (zastávka mimo zastavěné území obce)	IV	0,70
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena staveb. pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **300,00 Kč/m^2**

2.Frymburk - pozemek p.č. 2718, LV 2582

Název předmětu ocenění:	zemědělský pozemek p.č. 2718
Adresa předmětu ocenění:	Frymburk 382 79 Frymburk
Kraj:	Jihočeský
Okres:	Český Krumlov
Obec:	Frymburk
Katastrální území:	Frymburk
Počet obyvatel:	1 304

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

k.ú. Chalupy čp. 23, LV 7

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a	II	1,00

ambulantní zařízení a základní škola)

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0{,}713}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0{,}990}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,03
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,07
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0{,}747}$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0{,}533}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0{,}740}$

1. Rodinný dům čp. 23

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Plzeňský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 626,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

přízemí:	9,1*17,3	=	157,43 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	157,43 m^2	3,00 m

Obestavěný prostor

přízemí:	(9,1*17,3)*(3,00)	=	472,29 m^3
zastřešení:	157,43*1,2+9,1*2*0,5*17,3	=	346,35 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**818,64 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	157,43 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	157,43 m^2

Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnicové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m2 celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 100 let:

s = 1 - 0,005 * 100 = **0,500**
Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}600 = \mathbf{0{,}211}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **0,990**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,747**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 1 626,- Kč/m^3 * 0,211 = 343,09 Kč/m^3
CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 818,64 m^3 * 343,09 Kč/m^3 * 0,990 * 0,747= 207 709,72 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 207 709,72 Kč

2. Stodola

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží (dle veřejných zdrojů)

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
stodola	40,00	4,50 m
	40,00 m^2	

Obestavěný prostor
(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	stodola	(40)*(4,50) =	180,00
Obestavěný prostor - celkem:			**180,00 m^3**

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10

2. Obvodové stěny	P	31,80	100	0,46	14,63
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,10	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	P	8,20	100	0,46	3,77
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					43,90
Koeficient vybavení K_4:					**0,4390**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m^3]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,4390
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850
Základní cena upravená [Kč/m^3]		**=**	**1 003,12**
Plná cena:	180,00 m^3 * 1 003,12 Kč/m^3	**=**	**180 561,60 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 110 = 90,9 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	**=**	**27 084,24 Kč**
Koeficient pp	*	0,740
Cena stavby CS	**=**	**20 042,34 Kč**
Stodola - zjištěná cena	**=**	**20 042,34 Kč**

3. Pozemky k.ú. Chalupy

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T}$ **= 0,990**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,747**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00

4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1{,}000}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 0,990 * 1,000 * 0,747 = **0,740**

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	300,-	0,740		222,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 21	628	222,00	139 416,-
§ 4 odst. 1	zahrada	126/2	1 010	222,00	224 220,-
Stavební pozemky - celkem			1 638		**363 636,-**

Pozemky k.ú. Chalupy - zjištěná cena celkem = 363 636,- Kč

k.ú. Frymburk - pozemek p.č. 2718, LV 2582

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - sousední k.ú.:	20,00%
Celková úprava ceny:	20,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	2718	96411	4 249	3,04	20,00	3,65	15 508,85
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			4 249 m^2				**15 508,85**

Pozemek k.ú. Frymburk - zjištěná cena celkem = 15 508,85 Kč

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

k.ú. Chalupy čp. 23, LV 7

1. Rodinný dům čp. 23	207 710,- Kč
2. Stodola	20 042,- Kč
3. k.ú. Chalupy	363 636,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*** 1 / 4**
Chalupy čp. 23, LV 7 - celkem:	**147 847,- Kč**

k.ú. Frymburk, pozemek p.č. 2718, LV 2582

1. Pozemek k.ú. Frymburk	15 509,- Kč
pozemek p.č. 2718, LV 2582 - celkem:	**15 509,- Kč**

Výsledná cena - celkem: 163 356,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 163 360,- Kč

4.2 Tržní ocenění majetku – porovnávací způsob

4.2.1. k.ú. Chalupy čp. 23

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	127,00 m^2
Plocha pozemku:	1 638,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Lokalita: **Podzámčí 18, Kdyně, Domažlice, Plzeňský kraj, Jihozápad, 34506, Česká republika**

Popis: roubená chalupa o celkové výměře 90 m2, na zahradě nová pergola. Nemovitost je vhodná k rekonstrukci, vytápění je řešeno kamny v každé obytné místnosti, voda z veřejného vodovodu, vrt na pozemku, odpady svedeny do žumpy. Chalupa je částečně podsklepená, možnost půdní vestavby.

Pozemek: 750,00 m^2

Užitná plocha: 106,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95	Zdroj: Valuo.cz
K2 Velikosti objektu	1,05	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,90	
K5 Celkový stav	1,00	

K6 Vliv pozemku			1,10	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,80	
Cena [Kč] k 10.3.2021	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
1 499 000	106,00	14 142	0,79	**11 172**

Název: **Hříchovice 22, Zahořany, Domažlice, Plzeňský kraj, Jihozápad, 34543, Česká republika**

Popis: rodinný dům s pozemkem o celkové velikosti 1408m2, V 1.NP kuchyně s obývacím pokoj, pokoj, ložnice, koupel s vanou a vstup do sklepa a na půdu. V pokojích je nová dřevěná podlaha. V 2.NP půdní prostory. Dům je částečně podsklepen cca z 1/3. Střešní krytina - tašky. V druhé polovinu domu se nachází stodola a chlév. IS: el. 230/400V, voda z vlastní studny (přivedena do kuchyně), topení – elektrická akumulační kamna + lokální na tuhá paliva, kanalizace - obecní na hranici pozemku. Veškerá občanská vybavenost se nahází v Kolovči 6km od nemovitosti. Velmi klidná lokalita k trvalému bydlení, rekreaci či k chovu zvířectva.

Pozemek: 1 408,00 m^2

Užitná plocha: 100,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny			0,95	Zdroj: Valuo.cz
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			0,90	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,80	
Cena [Kč] k 2.11.2020	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
1 250 000	100,00	12 500	0,68	**8 500**

Název: **18413 15, Mezholezy u Černíkova, Mezholezy, Domažlice, Plzeňský kraj, Jihozápad, 34506, Česká republika**

Popis: Samostatně stojící objekt RD - vesnická roubená chalupa s přístavbou (původní chlívek) a navazujícím pozemkem, přízemní, částečně podsklepený objekt původního vesnického stavení s původními historickými stavebními prvky, částečně roubenou konstrukcí se stávající dispozicí přízemních prostor 2KK (2x místnost + příslušenství), bez soc. zařízení, volný podkrovní prostor, původní stáří bude min. 200 let, byl částečně rekonstruován a připravován na provedení budoucí kompletní rekonstrukce a adaptace objektu k rekreačnímu bydlení. Rozsah rekonstrukce: kompletní výměna střešní krytiny, oprava střechy, renovace komínu, renovace klempířských prvků a zbudování zpevněné venkovní terasy se zastřešením. Nyní je objekt ve stavu před zahájením kompletní rekonstrukce vnitřních prostor, okrajová část malé obce v přírodní lokalitě, elektřina (220/380 V), napojeno na veřejný vodovod + nově zbudovaná vrtaná studna (20m), vytápění: lokální na tuhá paliva (nyní bez topných těles).

Pozemek: 420,00 m^2

Užitná plocha: 60,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny			0,95	Zdroj: Valuo.cz

K2 Velikosti objektu			1,20	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			0,90	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,20	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,80	
Cena [Kč] k 29.3.2020	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
630 000	60,00	10 500	0,98	**10 290**

Minimální jednotková porovnávací cena	8 500 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	9 987 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	11 172 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**9 987 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	127,00 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**1 268 349 Kč**

Tržní cena RD s pozemky je 1 268 349 Kč (9 987 Kč/m2 užitné plochy)

4.2.2. k.ú. Frymburk – zemědělský pozemek p.č. 2718, LV 2582

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	4 249,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Prodej louky 3 723 m2**
Lokalita: Kaplice - Mostky, okres Český Krumlov
Popis: pozemek u obce Mostky v jižních Čechách v okrese Český Krumlov. Jedná se o rovinatý pozemek o rozloze 3.723 m2. Dle katastru nemovitostí je vedený pozemek jako vodní plocha, v současné době je to louka. V současné době jsou pozemky pronajaty společnosti Bemagro a.s.
Pozemek: 3 723,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny			0,95	Zdroj: www.sreality.cz
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef. K_C**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
94 460	3 723	25	0,95	**24**

Název: **Prodej louky 5 693 m2**
Lokalita: Hořice na Šumavě, okres Český Krumlov
Popis: Jedná se aktuálně o plochu pozemku z části zalesněnou
Parcelní číslo: 489/3
Katastrální území: Hořice na Šumavě
Číslo LV: 593
Výměra: 5693 m2
GPS:48°46'05.36"N, 14°10'15.16"E
Cena: 50,-Kč/m2
Případné zájemce prosíme o telefonický kontakt na +420 720 060 622 (případně na +420 737 051 101 nebo +420 720 101 603) či mailem.
Pozemek: 5 693,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95	Zdroj: www.sreality.cz
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	

Cena [Kč]	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef. K_C**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
284 650	5 693	50	0,95	**48**

Název: **Prodej pole 3 421 m2**
Lokalita: Nová Ves, okres Český Krumlov
Popis: zemědělský pozemek v kú Nová Ves u Brloha, výměra pozemku 3421m2.
Pozemek: 3 421,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95	Zdroj: www.sreality.cz
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	

Cena [Kč]	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef. K_C**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
119 735	3 421	35	0,95	**33**

Minimální jednotková porovnávací cena	24 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	35 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	48 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	**35 Kč/m^2**
Výměra pozemku	4 249,00 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**148 715 Kč**

Tržní cena pozemku je 148 715 Kč (35 Kč/m2)

4.2.3. Obvyklá cena

Přehled prodaných nemovitostí v dané lokalitě

k.ú. Chalupy

V předmětném katastrálním území ani blízkém okolí se v roce 2021, ani v roce 2020, neuskutečnily prodeje obdobných nemovitostí, respektive podílů na nemovitosti.

Zjištěn byl jediný prodej pozemků o celkové ploše 2472 m2, kde součástí pozemku „je nemovitost čp. 28“, jde však o zbořeniště, nikoli o RD. Tato nemovitost není vhodná pro porovnání.

Číslo řízení	Datum podání	Datum zplatnění	Listina	Typ	Nemovitost	výměra m2
V-2719/2021-401	10.6.2021 13:00	2.7.2021 13:24	Smlouva kupní	PAR	č. 109/2 Chalupy	62
V-2719/2021-401	10.6.2021 13:00	2.7.2021 13:24	Smlouva kupní	PAR	č. 112/3 Chalupy	1342
V-2719/2021-401	10.6.2021 13:00	2.7.2021 13:24	Smlouva kupní	PAR	č. 112/4 Chalupy	476
V-2719/2021-401	10.6.2021 13:00	2.7.2021 13:24	Smlouva kupní	PAR	stavební č. 28 Chalupy	592
					celkem	2472

Kritérium pro definici obvyklé ceny je porovnání nejméně 3 obdobných nemovitostí s předmětem ocenění.

<u>Obvyklou cenu nelze stanovit</u>

k.ú. Frymburk

V předmětném katastrálním území ani blízkém okolí se za poslední 4 měsíce neobchodovaly pozemky zemědělské půdy. Prodeje pozemků v KN vedené jako trvalý travní porost jsou ve skutečnosti pozemky v územním plánu vedené jako stavební.

<u>Obvyklou cenu nelze stanovit</u>

4.3. Ocenění závad a práv s nemovitostí spojených

Na základě dostupných podkladů a informací o oceňovaných nemovitostech lze konstatovat, že na

1/4 majetku dle VL 7, k.ú. Chalupy - pozemek p.č. 21, jehož součástí je stavba rodinného domu čp. 23 a pozemek p.č. 126/2 zahrady

je zapsáno právo zatěžující nemovitost – zástavní právo exekutorské, nařízena exekuce a vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (viz výpis z KN) a současně je zahájeno insolvenční řízení sp. zn. KSPL 52 INS 7352/2021.

1/1 majetku dle VL 2582, k.ú. Frymburk - pozemek p.č. 2718, trvalý travní porost

je zapsáno právo zatěžující nemovitost – zástavní právo exekutorské, nařízena a zahájena exekuce, vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (viz výpis z KN) a současně je zahájeno insolvenční řízení sp. zn. KSPL 52 INS 7352/2021.

Výsledná cena nebude upravena.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Oceňované nemovitosti, podíl na RD s pozemky a zemědělský pozemek, se v nedávné době neobchodovaly. Obvyklá cena nelze zjistit. Všechny informace byly posouzeny. Pro stanovení obvyklé ceny nejsou dostupné relevantní údaje.

Odhad možné tržní hodnoty je vypočítán ze všech dostupných informací a z průměru cen více porovnávaných nemovitostí, což nejlépe eliminuje možné výkyvy ceny.

Snížení hodnoty majetku z důvodu spoluvlastnictví dvou subjektů a vlastnictví menšinového podílu ¼ - koeficient vyjadřující spoluvlastnictví k=0,8

k.ú. Chalupy

Zjištěná cena podílu 1/4		147 847 Kč
Tržní cena celé nemovitosti	1 268 349 Kč	
Hodnota ¼ nemovitosti –		253 670 Kč

k.ú. Frymburk

Zjištěná cena	15 509 Kč
Tržní cena celé nemovitosti	148 715 Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé / tržní ceny. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenami tvořenými tržním porovnáním. Zároveň statisticky vyhodnocovaná data, která jsou využívána pro ocenění dle oceňovacího předpisu, nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.) a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit. Výsledná cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné stanovení obvyklé ceny.

5.2. Kontrola postupu

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb. v platném znění.

6. ZÁVĚR

Úkolem bylo stanovení obvyklé ceny podílu ¼ na nemovitosti - pozemku p.č. 21, jehož součástí je stavba rodinného domu čp. 23 a pozemku p.č. 126/2, zahrada, k.ú. Chalupy, obec Všeruby, okres Domažlice, a podílu 1/1 na nemovitosti - zemědělský pozemek p.č. 2718, k.ú. Frymburk, obec Frymburk, okres Český Krumlov. Obvyklá cena nelze v konkrétním případu stanovit (viz zdůvodnění výše).

Odhad tržní hodnoty ¼ majetku dle LV 7, k.ú. Chaloupky, po zaokrouhlení

254 000 Kč

slovy: Dvěstěpadesátčtyřitisíc Kč

Odhad tržní hodnoty majetku dle LV 2582, k.ú. Frymburk, po zaokrouhlení

149 000 Kč

slovy: Jednostočtyřicetdevěttisíc Kč

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

¼ majetku dle LV 7, k.ú. Chaloupky

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **147 850,- Kč**

slovy: Jednostočtyřicettisícosmsetpadesáttisíc Kč

majetek dle LV 2582, k.ú. Frymburk

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **15 510,- Kč**

slovy: Patnácttisícpětsetdeset Kč

Znalecký posudek obsahuje 17 stran příloh.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 964-36/21.

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 14. 10. 1996, pod č.j. Spr. 4152/95, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.
Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 964-35/21 evidence posudků.

Ing. Vladislava Klikošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9